CREDITOS HIPOTECARIOS PUNTO FINAL

ANTONIO BOHORQUEZ ORDUZ[1]

Este sugestivo título es el nombre de un nuevo programa que se adelanta actualmente en México con el propósito de aliviar definitivamente la precaria situación de los deudores hipotecarios. Con el mencionado plan se trata de poner remedio a la grave crisis del sistema financiero ocasionada por las altas tasas de interés, las cuales trajeron consigo una desproporcionada elevación de los capitales adeudados y, por consiguiente, alzas tan graves en las cuotas a cubrir que en la mayoría de los casos las personas no ganaban lo suficiente para pagarlas, aún dejando de solucionar sus gastos domésticos más esenciales. Estas personas, que fueron centenares de miles en México, no tuvieron más remedio que acudir a la dación en pago, por lo cual los bancos están atiborrados de inmuebles que nadie quiere adquirir y las pérdidas para unos y otros son incomensurables.

De acuerdo con la información que suministra *El Universal*[2] (07-01-99) de Ciudad de México, los deudores que se hallen al día en el pago de sus cuotas tienen derecho a que se les rebaje hasta el 50% de su deuda de capital, si el crédito es inferior a 165 mil UDIS (Unidades de Inversión, figura similar a nuestra Upac); y si es superior, la quita puede ir hasta el 45%. En la misma proporción, naturalmente, se reduce la cuota.

Si el deudor se halla en mora, tiene la oportunidad de ponerse al corriente en los pagos para gozar de los beneficios del programa (obviamente, sólo tiene que cubrir la mitad) y en caso de que no tenga la posibilidad de pagar, aún puede gozar de ciertos planes de reestructuración del crédito.

La situación en Colombia del sector financiero camina por un sendero similar: la cartera morosa alcanza cifras impronunciables, las daciones en pago crecen todos los días, en menos de dos años habrá centenas de miles de usuarios a quienes su salario no les será suficiente para pagar la cuota y que, sin embargo, hoy no son deudores morosos (esta cifra

[1] Columna publicada en Vanguardia Liberal, marzo 14 de 2000.

es tan incalculable como aterradora). Si los aumentos de sueldo oscilan entre el 10 y el 15%, y el reajuste de las cuotas entre el 25 y el 57%, *a fortiori* llegará el día en que la cuota será imposible de pagar, salvo que se institucionalice una especie de esclavitud por deudas, punto al cual conducirá la actual situación colombiana.

¿Las causas? Son muchas. No sólo es el desmedido afán de lucro de algunos banqueros, sino también la corrupción, el narcotráfico, los altos índices de desempleo, las imposiciones económicas externas, la delincuencia, los graves problemas de violencia política, etc., etc. En mala hora el Consejo de Estado dio vía libre a la capitalización de intereses en todo tipo de créditos al desestimar la nulidad del decreto 1454 de 1989; en mala hora se autorizó a cobrar intereses sobre intereses en los créditos de vivienda a las tasas fluctuantes generadas por la especulación en el mercado de capitales; en mala hora se transformó el antiguo sistema Upac; en mala hora se decidió abandonar los mecanismos de protección al crédito de vivienda. En fin, todos los males posibles sobre la tierra ensombrecen el horizonte de nuestro país.

Las circunstancias que hoy vivimos en materia de créditos hipotecarios ya ocurrieron en otros países, no sólo en México. En éllos el estado y la banca se vieron obligados a buscar soluciones radicales, como la de condonar el monto de la deuda que sobrepasese el valor real del inmueble y otras más, aplicadas en el Japón y en el mismo México, con anterioridad al programa actual de "punto final".

Lo grave de nuestro caso es que quienes detentan el poder económico y el poder político en nuestro país no parecen darse cuenta de la dimensión del problema. Y marchamos hacia un abismo económico aferrados a una vana ilusión (que las condiciones del mercado cambien) y mientras tanto millones de personas se verán arruinadas por un sistema financiero que hace parecer ángeles a los agiotistas y, que a la postre, se verá enormemente perjudicado y arrastrará con su colapso a todo el país.

---

[2] Nota de Romina Román Pineda, del 7 de enero de 1999.

Las medidas tomadas en la emergencia económica de noviembre de 1998 protegen al sector financiero, principalmente, y muy poco a los usuarios; pero los descalabros de éstos revertirán en más pérdidas para el sector; para los deudores hipotecarios tales medidas no son más que un paño de agua tibia, que en muchos casos apenas logrará postergar el problema. En otros se plantea como "alivio" la dación en pago, mecanismo en el cual el deudor pierde su inmueble y el banco pierde también una gruesa suma de dinero. ¡Es increíble la falta de imaginación! ¿Cómo es posible que a aquéllos usuarios del sistema cuya deuda de capital sea superior al valor del inmueble se les plantee como única salida la dación en pago, cuando existen muchas otras soluciones en las cuales el deudor podría pagar si le condonan intereses causados y si se pactan hacia el futuro unas tasas de interés razonables y estables? No parece creíble, pero algunos bancos piensan que, de acuerdo con el artículo 14 del decreto de emergencia económica (2331 de 1998), deben optar por arruinar a su cliente, así haya sido éste cumplido, antes que hacerle quitas al capital y rebajas de interés que permitan que el crédito sea solucionable.

Algunos bancos ya están ideando y presentando ciertos paliativos. Pero aquellas personas cuyos créditos, debido a la crisis de 1998, tuvieron un incremento exagerado, generalmente por encima del valor del inmueble, se quedan sin solución efectiva, pues el altísimo valor alcanzado por el capital ya lo hace impagable.

¿Cuál es la razón que tiene el gobierno para esperar a que la crisis sea más grave? ¿Por qué los banqueros no se adelantan a proponer fórmulas que salgan al paso a un problema que arruinará a medio país?

Que carecen de instrumentos jurídicos y contables que les faciliten celebrar tales convenios, suele decirse. ¡Vaya respuesta! Por supuesto que tales mecanismos existen; sólo es cuestión de tener voluntad para utilizarlos. La transacción, la conciliación, la aplicación por acuerdo entre las partes de la teoría de la imprevisión, etc., son figuras que están consagradas en el derecho privado colombiano. De modo que si existe la justificación jurídica, el mecanismo contable resulta mucho más expedito.

Algunos bancos cuentan con ganancias a las cuales no quieren renunciar; no caen en la cuenta de que no son más que una fantasía. Como los del tendero de la esquina que le ha vendido al fiado a todo el pueblo, tales beneficios no pasan de ser anotaciones en un cuaderno (o en un computador, da lo mismo), sin que exista la menor certeza de que el cliente cubrirá la deuda.

Señor Ministro de Hacienda, señores banqueros: la crisis colombiana es difícil; pero antes que solucionarse por sí sola, tiende a agravarse. Así lo indica lo sucedido en otros países con problemas financieros inferiores a los nuestros. Es un problema de orden público económico que reclama soluciones urgentes. Aún es posible hacer mucho por evitar el desastre. ¡Manos a la obra!

–